

JBK

Jurnal Bisnis & Kewirausahaan

Volume 16, Issue 3, 2020

ISSN (*print*) : 0216-9843

ISSN (*online*) : 2580-5614

Homepage : <http://ojs.pnb.ac.id/index.php/JBK>

Analisis Perilaku Konsumen dan Keuangan terhadap Minat Investasi Properti Kelas Menengah di Kota Batam

Wisnu Yuwono¹, Angelin Denis Yeo²

^{1,2}Fakultas Ekonomi/Program Sarjana Manajemen Universitas Internasional Batam, Indonesia

¹e-mail: wisnu@uib.ac.id

Abstract. *The purpose of this study is to determine the variables that influence investors in purchasing a middle-class property in Batam City, because the property sector in Batam City is currently experiencing stagnation due to slowing growth in the industrial sector in recent years. Variables that are strongly suspected to influence consumers in property purchases include consumer behavior, consumer attitude, overconfidence, and finance. This research is survey research by distributing questionnaires to 295 respondents. With the structural equation modeling (SEM) approach through SmartPLS software version 3.2, the results show that consumer behavior, consumer attitude, overconfidence, and finances have a significant effect on investor interest in property purchases.*

Keywords: *investment decision making, consumer behavior, consumer attitude, overconfidence, financial*

Abstrak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui variabel yang mempengaruhi investor dalam pembelian properti kelas menengah di Kota Batam, dikarenakan sektor properti di Kota Batam saat ini mengalami stagnasi seiring melambatnya pertumbuhan sektor industri di beberapa tahun terakhir. Variabel yang diduga kuat dalam mempengaruhi konsumen dalam pembelian properti diantaranya *consumer behavior, consumer attitude, overconfidence* dan *financial*. Penelitian ini merupakan penelitian survei dengan penyebaran kuesioner kepada 295 responden. Dengan pendekatan *structural equation modelling* (SEM) melalui software SmartPLS versi 3.2 didapatkan hasil bahwa menunjukkan bahwa *consumer behavior, consumer attitude, overconfidence* dan *financia* berpengaruh signifikan terhadap minat investor dalam pembelian properti.

Kata Kunci: *pengambilan keputusan investasi, consumer behavior, consumer attitude, overconfidence, financial*

PENDAHULUAN

Properti merupakan salah satu bagian yang tidak dapat dipisahkan dari manusia, selain sebagai kebutuhan primer juga merupakan aset untuk investasi karena secara umum mendatangkan keuntungan jangka panjang. Seiring dengan pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk yang mencapai 4,95% per tahun, menyebabkan Kota Batam saat ini memiliki jumlah penduduk sebanyak 1.329.773 jiwa (BPS, 2019). Kondisi ini menyebabkan permintaan masyarakat untuk memiliki rumah sebagai hunian rumah tinggal maupun investasi kecenderungannya meningkat. Seiring waktu di tiga tahun terakhir ini, terjadi perlambatan di sektor properti yang disebabkan oleh permasalahan perijinan dan biaya-biaya yang ditimbulkan

dalam proses pembelian properti. Menurut Ardiyanto (2016), pemerintah membuat kebijakan yang belum mendukung untuk meningkatkan kontribusi sektor properti diantaranya dengan adanya BPHTB (Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) di Batam yang masih cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan daerah lain seperti Jakarta serta adanya UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita). Melemahnya sektor properti juga diakibatkan melemahnya sektor industri karena penopang utama ekonomi Batam adalah dari sektor industrinya.

Secara umum perumahan kelas menengah merupakan kelas mayoritas hunian yang dicari oleh masyarakat. Ciri-ciri perumahan kelas menengah adalah bangunan yang bertipe kecil antara 36-60 m² (Ratnasari, 2019), baik yang memiliki satu lantai ataupun dua lantai (Alfari, 2018), dengan tipe 36m² merupakan tipe rumah yang paling banyak dibangun oleh developer karena permintaan yang paling banyak (Dekoruma, 2017). Harga rumah kelas menengah dapat diperoleh dengan harga dibawah 600 juta per unitnya, dan hunian ini sebagai pilihan untuk investasi karena mudah diperjualbelikan (Batam Pos, 2019).

Beberapa penelitian tentang *consumer behavior* dan *investment decision* masih menunjukkan hasil yang bervariasi seperti Bashir *et al.* (2013) yang menyimpulkan bahwa *behavior* berpengaruh positif terhadap *investment decision making*, karena konsumen memiliki kendali terhadap perilakunya dalam berinvestasi, namun menurut Al-nahdi *et al.* (2015) justru tidak signifikan karena variabel ini tidak banyak membantu konsumen dalam melakukan investasi di bidang properti. Untuk variabel *consumer attitude*, menurut Gunawan (2015) dan Al-nahdi *et al.* (2015) menyimpulkan bahwa *consumer attitude* berpengaruh positif terhadap *investment decision* karena pembelian properti dipengaruhi sikap konsumen itu sendiri, namun Bakar & Yi (2016) mengatakan *attitude* tidak berpengaruh pada *investment decision making*.

Bakar & Yi (2016) menyimpulkan bahwa *overconfidence* berpengaruh positif terhadap *investment decision* karena dengan adanya kepercayaan yang lebih akan mendorong konsumen untuk segera melakukan pembelian. Natasha & Hassan (2015) melakukan penelitian untuk membahas tentang aspek finansial dan menyimpulkan bahwa aspek ini secara signifikan mempengaruhi *investment decision* karena untuk dapat melakukan investasi dibutuhkan dana yang memadai, namun demikian menurut Bhavani & Dutta (2017) variabel ini tidak ada pengaruh yang signifikan karena keterbatasan pengetahuan dari investor mengenai hal ini meskipun aspek finansial memadai dari investor.

Investasi merupakan kegiatan ekonomi saat ini untuk mendapatkan keuntungan di waktu yang akan datang, dan berharap mendapatkan keuntungan yang maksimal untuk setiap kegiatan investasi yang telah dilakukan (Rasheed *et al.*, 2018; Fachrudin & Fachrudin (2016). Dengan melakukan investasi ini seorang investor akan mengeluarkan sejumlah penempatan dana tertentu untuk setiap investasi yang dikeluarkan di berbagai jenis asset dan memilih asset-asset potensial untuk menghindari resiko sehingga menghasilkan banyak keuntungan (Korniotis, 2010). Dalam proses investasi yang paling menarik diperhatikan adalah perilaku pengambilan keputusan yang berbeda untuk setiap investor karena pendapatan yang didapatkan dari investasi tersebut tidak pasti dan memiliki banyak resiko yang perlu dipertimbangkan sebelumnya (Yaseen & Naqvi 2018), selain itu faktor finansial juga sangat mempengaruhi minat investasi di bidang properti ini (Natasha & Hassan, 2015).

Faktor perilaku konsumen memiliki pengaruh yang positif signifikan karena investor percaya bahwa adanya ketrampilan dan pengetahuan tentang pasar yang dimilikinya, akan mampu mengantisipasi prediksi perubahan dan tujuan arah pasar di masa depan (Javed & Marghoob, 2017). Teori ini merupakan pandangan teori (Ton & Dao, 2014). Dalam proses membuat keputusan investasi, masyarakat cenderung mengikuti pandangan orang lain (Bashir *et al.*, 2013). Dengan adanya pandangan orang lain ini, informasi yang berkualitas akan diperoleh oleh investor karena mudah didapat sehingga mendorong pengambilan keputusan lebih cepat dalam menentukan investasi yang dipilih (Metawa *et al.*, 2018).

Consumer attitude merupakan sikap investor terhadap suatu tindakan yang akan dilakukannya. Sikap investor disini mengandung pengertian bagaimana investor merespon seberapa tingkat kesukaan atau ketidaksukaannya terhadap jenis-jenis investasi yang ada (Gunawan, 2015). *Consumer attitude* ini mempengaruhi secara positif signifikan pengambilan keputusan investasi karena dengan tingkat kesukaan yang relatif tinggi akan mendorong investor melakukan investasi (Al-nahdi *et al.*, 2015; Shanmugham & Ramya, 2012).

Bakar & Yi (2016) menyimpulkan bahwa variabel *overconfidence* berkorelasi signifikan positif terhadap *investment decision*. Kepercayaan diri yang berlebihan akan mengarahkan diri mengambil keputusan investasi yang dipercaya (Bashir *et al.*, 2013), dan meningkatkan kepercayaan mengendalikan sesuatu menjadi lebih baik (Lin, 2011). Variabel ini akan menyebabkan keputusan investasi untuk waktu jangka panjang (Ton & Dao, 2014), dan mempertimbangkan kekayaan/aset, pengetahuan dan pengalaman yang membentuk variabel *overconfidence* ini (Mahanthe & Sugathadasa, 2018).

Natasha & Hassan (2015) menyimpulkan bahwa variabel *financial* bersignifikan positif terhadap *keputusan* berinvestasi karena diperlukan pendanaan yang cukup dalam kegiatan investasi, sehingga apabila aspek finansial tercukupi akan semakin mendorong kegiatan investasi. Menurut Grum & Grum (2015) dalam pembelian investasi jenis properti, investor akan membutuhkan aspek finansial dalam berbagai bentuk seperti pinjaman sewaktu melakukan pembelian hunian, sehingga variabel ini akan dipengaruhi oleh pendapatan (Al-nahdi *et al.*, 2015).

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dalam penelitian ini penulis akan meneliti tentang variabel *consumer behavior*, *consumer attitude*, *overconfidence* dan *financial* terhadap keputusan investasi pembelian properti kelas menengah di Kota Batam, sehingga tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis pengaruh variabel *consumer behavior* terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam.
2. Untuk menganalisis pengaruh variabel *consumer attitude* terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam.
3. Untuk menganalisis pengaruh variabel *overconfidence* terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam.
4. Untuk menganalisis pengaruh variabel Variabel *financial* terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam.

Sampai saat ini jarang dijumpai model yang menggunakan empat variabel tersebut, sehingga keterbaruan dalam penelitian seperti pada tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1. Keterbaruan Penelitian

Peneliti/Variabel	<i>Consumer Behavior</i>	<i>Consumer Attitude</i>	<i>Overconfidence</i>	<i>financial</i>	<i>Investment Decision</i>
Sudindra & Naidu (2018)	✓	✓			✓
Metawa <i>et al.</i> , (2018)	✓		✓		✓
Bakar & Yi (2016)		✓	✓		✓
Al-nahdi <i>et al.</i> , (2015)	✓	✓		✓	✓
Gunawan (2015)		✓			✓
Sean & Hong (2014)				✓	✓
Ton & Dao (2014)	✓		✓		✓
Grum & Grum (2015)				✓	✓
Bashir <i>et al.</i> , (2013)	✓		✓		✓
Penulis	✓	✓	✓	✓	✓

Sumber: Telaah Pustaka (2020)

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian diskriptif analisis menggunakan pendekatan survei. Objek penelitian adalah masyarakat yang telah melakukan pembelian properti untuk investasi di lima kecamatan Kota Batam yakni Batam Kota, Batu Aji, Bengkong, Nongsa dan Sekupang. Dipilihnya di 5 kecamatan ini dikarenakan pertumbuhan properti kelas menengah di wilayah tersebut yang relatif cepat. Jumlah responden dalam penelitian ini sebanyak 295 responden. Jumlah responden tersebut merujuk kepada metode 1:10 (Hair *et al.*, 2014), dimana jumlah minimal responden merupakan jumlah perkalian antara pernyataan dalam kuesioner sebanyak 25 butir dikalikan 10. Alat analisis data menggunakan model SEM (*Structural Equation Modelling*) dengan program SmartPLS 3.2, yang terdiri dari uji outer model (validitas dan reliabilitas), t statistic, uji koefisien determinasi dan uji *quality index/Good of fitness* (Ghozali & Latan, 2015). Kuesioner penelitian merujuk kepada penelitian sebelumnya yang dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 2. Kuesioner Penelitian

Variabel <i>Consumer Behavior</i>	
Referensi: (Al-nahdi <i>et al.</i> , 2015)	
No.	Pernyataan
X1-1	Saya memiliki kesempatan dalam membuat keputusan untuk membeli properti.
X1-2	Saya mempunyai waktu yang cukup untuk membuat keputusan untuk membeli properti.
X1-3	Saya mempunyai uang yang cukup untuk membeli properti.
X1-4	Saya mempunyai ketrampilan dan pengetahuan yang cukup tentang properti untuk membuat keputusan sendiri (jika saya ingin membeli properti).
X1-5	Saya mempunyai hak sepenuhnya atas pembelian properti.
Variabel <i>Consumer Attitude</i>	
Referensi: (Al-nahdi <i>et al.</i> , 2015)	
No.	Pernyataan
X2-1	Membeli rumah adalah keputusan yang bermanfaat.
X2-2	Membeli rumah adalah ide yang bagus.
X2-3	Membeli rumah adalah keputusan yang bijaksana.
X2-4	Membeli rumah adalah keputusan yang dikagumi.
Variabel <i>Overconfidence</i>	
Referensi: (Lin, 2011)	
No.	Pernyataan
X3-1	Saya yakin bahwa saya dapat membuat keputusan investasi yang benar.
X3-2	Saya percaya saya bisa menguasai tren di masa depan untuk investasi Saya.
X3-3	Saya berpiknik bahwa tren pasar seringkali konsisten dengan sudut pandang Saya.
X3-4	Saya selalu melihat pada laba investasi untuk strategi investasi Saya.
Variabel <i>Finance</i>	
Referensi: (Al-nahdi <i>et al.</i> , 2015)	
No.	Pernyataan
X4-1	Saya bersedia mendapatkan pinjaman yang tinggi untuk membeli properti.

X4-2	Saya bersedia membayar premi untuk properti.
Referensi: (Sean & Hong, 2014)	
X4-3	Saya akan mempertimbangkan dampak dari Pajak Penghasilan Properti Riil (RPGT) ketika Saya membuat keputusan untuk berinvestasi di properti perumahan.
X4-4	Saya akan mempertimbangkan <i>Developer Interest Bearing Scheme</i> (DIBS) yang diberikan oleh <i>developer</i> ketika Saya membuat keputusan untuk berinvestasi di properti perumahan.
X4-5	Saya akan mempertimbangkan <i>Base Lending Rate</i> (BLR) ketika Saya membuat keputusan untuk berinvestasi di properti perumahan.
X4-6	Saya akan mempertimbangkan pentingnya <i>Mortgage Loan to Value Ratio</i> (LTV) sebelum membuat keputusan untuk berinvestasi properti perumahan.
X4-7	Saya akan mempertimbangkan langkah-langkah yang ditetapkan oleh pemerintah ketika Saya membuat keputusan untuk berinvestasi di properti perumahan.
Variabel <i>Investment Decision Making</i>	
Referensi: (Rasheed <i>et al.</i> , 2018)	
No.	Pernyataan
Y1-1	Ketika melakukan investasi, Saya percaya terhadap perasaan dan reaksi batin Saya.
Y1-2	Saya biasanya melakukan investasi yang bagi Saya itu benar.
Y1-3	Ketika melakukan investasi, Saya mengandalkan insting Saya.
Y1-4	Ketika melakukan investasi, lebih penting bagi Saya bahwa berinvestasi itu benar daripada memiliki alasan rasional.
Y1-5	Ketika Saya melakukan investasi, Saya cenderung mengandalkan firasa Saya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Dekripsif

Tabel 3. Deskripsi Responden

Keterangan	Jumlah	Persentase
Status Pernikahan		
Belum Menikah	58	19,7%
Menikah	237	80,3%
Usia		
17 – 25 Tahun	30	10,2%
26 – 35 Tahun	93	31,5%
36 – 55 Tahun	157	53,2%
> 55 Tahun	15	5,1%
Kecamatan		
Batam Kota	60	20,3%
Batu Aji	60	20,3%
Bengkong	60	20,3%
Nongsa	60	20,3%
Sekupang	55	18,6%
Pendidikan		
Sekolah Dasar	10	3,4%
Sekolah Menengah Pertama	36	12,2%

SMA/K/Sederajat	197	66,8%
Sarjana (S1)	42	14,2%
Lainnya(S2/S3)	10	3,4%
Pekerjaan		
Pegawai Negeri	27	9,2%
Pegawai Swasta	110	37,3%
Wiraswasta	158	53,6%
Penghasilan		
< Rp 3.000.000	47	15,9%
Rp 3.000.001 hingga Rp 4.000.000	154	52,2%
Rp 4.000.001 hingga Rp 5.000.000	79	26,8%
> Rp 5.000.001	15	5,1%

Sumber: Data primer diolah, 2020

2. Uji Validitas dan Reliabilitas

Melalui uji validitas *convergent* dapat dinyatakan bahwa pernyataan dinyatakan valid jika nilai *outerloading*-nya > 0,7 (Ghozali & Latan, 2015), sedangkan untuk pernyataan yang memiliki *outerloading* di bawah 0,7 dihilangkan dalam analisis data. Hasil uji validitas dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 4. Hasil Uji Validitas *Convergent*

Pernyataan	Nilai Outer Loading	Keterangan
<i>Consumer Behavior (X1-1)</i>	0,751	Valid
<i>Consumer Behavior (X1-2)</i>	0,780	Valid
<i>Consumer Behavior (X1-5)</i>	0,735	Valid
<i>Consumer Attitude (X2-1)</i>	0,868	Valid
<i>Consumer Attitude (X2-2)</i>	0,828	Valid
<i>Consumer Attitude (X2-3)</i>	0,736	Valid
<i>Overconfidence (X3-1)</i>	0,753	Valid
<i>Overconfidence (X3-2)</i>	0,816	Valid
<i>Overconfidence (X3-3)</i>	0,739	Valid
<i>Overconfidence (X3-4)</i>	0,706	Valid
<i>Finance (X4-3)</i>	0,843	Valid
<i>Finance (X4-4)</i>	0,798	Valid
<i>Finance (X4-5)</i>	0,790	Valid
<i>Investment Decision Making (Y1-1)</i>	0,821	Valid
<i>Investment Decision Making (Y1-2)</i>	0,788	Valid
<i>Investment Decision Making (Y1-3)</i>	0,751	Valid
<i>Investment Decision Making (Y1-5)</i>	0,783	Valid

Sumber: Data primer diolah, 2020

Tabel 5. Hasil Uji Reliabilitas

Variabel	Composite Reliability	Cronbach's Alpha	Keterangan
<i>Consumer Behavior (X₁)</i>	0,799	0,623	Reliabel
<i>Consumer Attitude (X₂)</i>	0,853	0,741	Reliabel
<i>Overconfidence (X₃)</i>	0,841	0,747	Reliabel
<i>Finance (X₄)</i>	0,852	0,741	Reliabel
<i>Investment Decision Making (Y)</i>	0,866	0,794	Reliabel

Sumber: Data primer diolah, 2020

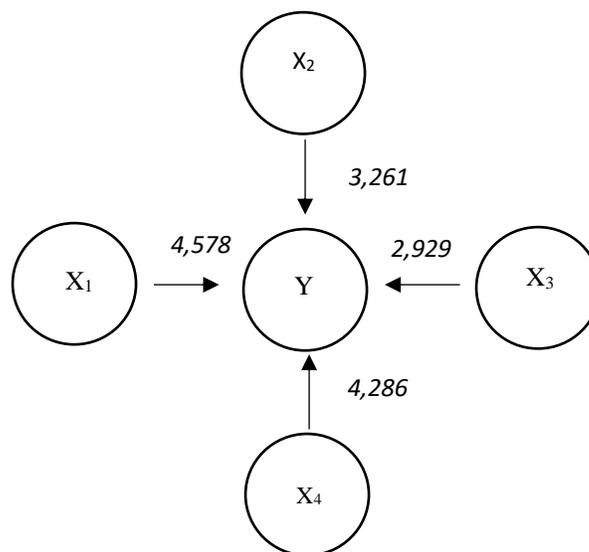
Untuk uji reliabilitas dengan pendekatan nilai *composite reliability* > 0,6 (Hair *et al.*, 2014) dan *cronbach's alpha* > 0,7 (Ghozali & Latan, 2015) semua variabel telah memenuhi persyaratan sebagaimana dilihat pada tabel di atas.

3. Uji Inner Model

Tabel 6. Path Coefficients

Path Coefficients	T Statistics)	P Values	Keterangan
<i>Consumer Behavior</i> → <i>Investment Decision Making</i>	4,578	0,000	Signifikan
<i>Consumer Attitude</i> → <i>Investment Decision Making</i>	3,261	0,001	Signifikan
<i>Overconfidence</i> → <i>Investment Decision Making</i>	2,929	0,004	Signifikan
<i>Finance</i> → <i>Investment Decision Making</i>	4,286	0,000	Signifikan

Sumber: Data primer diolah, 2020



Gambar 1. Inner Model

Sumber: Data Primer diolah, 2020

Hasil Pengujian Hipotesis:

H1: Variabel *consumer behavior* bersignifikan positif terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam.

Hipotesis pertama dinyatakan diterima, yakni variabel *consumer behavior* berpengaruh positif dan signifikan terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam dimana nilai *P-value*-nya di bawah 0,05. Variabel ini memiliki pengaruh tertinggi dalam membentuk minat investor dalam berinvestasi, dikarenakan dalam variabel ini konsumen memiliki kesempatan, waktu dan hak penuh atas pembelian properti.

H2: Variabel *consumer attitude* bersignifikan positif terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam.

Pada hipotesis kedua bahwa variabel *consumer attitude* berpengaruh positif dan signifikan terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam, dinyatakan diterima dikarenakan *P-value*-nya di bawah 0,05. Konsumen merasa bahwa membeli properti adalah ide bagus, keputusan yang bermanfaat, dan ini merupakan keputusan yang bijaksana.

- H3:** Variabel *Overconfidence* bersignifikan positif terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam.
Pada hipotesis ketiga dinyatakan diterima, dimana *P-value*-nya di bawah 0,05, yang berarti bahwa variabel *overconfidence* berpengaruh positif dan signifikan terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam. Investor ternyata memiliki keyakinan yang sangat tinggi dalam membeli properti dan mereka memiliki perasaan terhadap trend properti masa depan untuk mendapatkan keuntungan.
- H4:** Variabel *financial* bersignifikan positif terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam.
Pada hipotesis keempat berpengaruh positif dan signifikan terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam, dinyatakan diterima karena *P-value*-nya di bawah 0,05. Investor selalu mempertimbangkan aspek finansial mulai dari pajak, skema pembayaran dan tingkat bunga ketika berinvestasi.

4. Uji Koefisien Determinasi (Uji R²) dan Uji Goodness of Fit (GoF)

Tabel 7. Hasil Uji Koefisien Determinasi

Variabel	R Square adjusted
Investment Decision Making	0,528

Sumber: Data primer diolah, 2020

Nilai *R-square* 0,528 yang berarti bahwa variasi variabel independen mampu menjelaskan 52,8% variasi variabel dependen, dan sisanya 47,2% dijelaskan oleh variasi variabel lain di luar model. Sedangkan nilai GoF yang merupakan uji kebaikan model menunjukkan bahwa model yang digunakan merupakan model yang baik dan tergolong bernilai kuat karena di atas > 0,36 (Ghozali & Latan, 2015). Perhitungan GoF menggunakan uji *quality index* sebagaimana pada tabel di bawah ini.

Tabel 8. Hasil Uji Quality Index

Communalities	R Square adjusted	GoF	Keterangan
0,6147	0,528	0,569	Kuat

Sumber: Data primer diolah, 2020

$$GoF = \sqrt{Comm + R^2}$$

$$GoF = \sqrt{0,6147 + 0,528} = 0,569$$

5. Pembahasan

Berdasarkan hasil analisis data dapat disimpulkan bahwa secara umum semua variabel independen memiliki pengaruh signifikan positif terhadap variabel dependen. Apabila melihat demografi responden dapat dilihat bahwa mayoritas responden dalam penelitian ini tergolong dalam usia dewasa dan memiliki pekerjaan wiraswasta sehingga relatif memiliki perilaku yang positif terhadap investasi properti dikarenakan memiliki waktu kerja yang fleksibel sehingga memiliki kesempatan, waktu dan keputusan sendiri dalam pembelian properti. Variabel *consumer behavior* bersignifikan positif terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam ini sesuai dengan penelitian Javed & Marghoob (2017).

Variabel *consumer attitude* berhubungan secara positif terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam. Apabila dilihat dari variabel *consumer attitude*, usia kategori dewasa mendorong variabel ini mempengaruhi keputusan yang bijaksana dalam pembelian properti karena memiliki kematangan dalam pengambilan keputusan. Di samping itu, investor di Batam memiliki minat investasi yang tinggi karena memiliki tingkat

kesukaan yang tinggi terhadap properti di lokasi tersebut. Hasil penelitian ini mendukung penelitian Al-nahdi *et al.* (2015), dan Shanmugham & Ramya (2012).

Variabel *Overconfidence* memiliki pengaruh positif signifikan terhadap minat investor berinvestasi properti kelas menengah di Kota Batam. Dalam penelitian ini, responden ternyata memiliki keyakinan yang tinggi terkait keuntungan investasi maupun trend perkembangan properti yang akan meningkat. Memang kalau diamati harga rata-rata properti di Batam selama lima tahun terakhir menunjukkan trend yang positif. Kondisi *overconfidence* responden dalam penelitian ini sesuai dengan penelitian Bakar & Yi, (2016).

Hal yang paling menarik untuk dilihat adalah aspek finansial responden. Variabel finansial berpengaruh signifikan positif terhadap keputusan investasi karena responden memiliki kecerdasan dalam mempertimbangkan aspek biaya/bunga pinjaman dan hal-hal lain yang berkaitan dengan aspek finansial. Hasil ini secara umum sesuai dengan penelitian Al-nahdi *et al.* (2015). Namun demikian apabila dilihat dari demografi responden maka dapat dilihat bahwa penghasilan mayoritas responden adalah Rp.3.000.000-Rp.4.000.000 dimana UMK tahun 2019 di Kota Batam sebesar RP. 4.130.279, atau dengan kata lain bagaimanakah dengan pendapatan di bawah UMK seorang responden mampu membeli hunian kelas menengah. Hal ini disebabkan karena responden melakukan pembelian secara *indent* pada saat *prelaunching* sebuah perumahan, sambil mengangsur/mencicil uang muka sampai rumah siap huni hingga 2-3 tahun kemudian. Pembelian pada saat *prelaunching* ini akan mendapatkan harga spesial dan bonus lainnya dari developer seperti gratis biaya sertifikat tanah, biaya notaris, atau hadiah lainnya. Setelah rumah siap huni, biasanya harga jual pasaran rumah meningkat, maka rumah tersebut bisa dijual kembali dengan mendapatkan keuntungan tertentu, atau bisa dilanjutkan untuk kredit kepemilikan rumah dengan angsuran relatif rendah sesuai kemampuan responden untuk jangka waktu hingga 20-25 tahun, untuk kemudian disewakan, dihuni sendiri, atau menunggu sampai harga pasaran meningkat untuk di jual kembali melalui skema *takeover* kredit. Kondisi ini didukung oleh indeks literasi keuangan masyarakat Provinsi Kepri tahun 2019 sebesar 37,1% dimana angka ini berada di atas target nasional sebesar 35%, dan juga melihat Indeks Pembangunan Manusia di Batam sebesar 80,54 di tahun 2018, yang menunjukkan pembangunan kualitas hidup yang baik.

SIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel *consumer behavior*, *consumer attitude*, *overconfidence* dan *financial* memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan investasi pembelian properti kelas menengah. Sebetulnya hasil ini sangat relevan apabila dikaitkan dengan investor yang mendirikan perusahaan di Batam, dimana nilai sikap investor mendekati agak baik dan nilai perilaku investor yang positif (Sudirman & Yuwono, 2016). Implikasi manajerial bagi developer/penjual properti adalah berusaha menyediakan properti yang memenuhi harapan investor properti, mulai dari model dan desain properti, lokasi yang strategi, fasilitas pendukung, dan harga yang kompetitif karena investor memiliki keyakinan dan kepercayaan diri yang tinggi bahwa harga properti di Batam akan semakin meningkat dalam waktu yang relatif cepat seiring pertumbuhan ekonomi. Di sisi lain pemerintah diharapkan mampu memberikan dukungan khususnya dalam memberikan kemudahan perizinan bagi developer yang akan membangun perumahan, kemudahan persyaratan bagi calon pembeli/investor properti, dukungan aspek finansial dalam bentuk biaya yang tidak memberatkan calon investor dan menjalin bekerja sama dengan bank untuk pengadaan bunga yang kompetitif bagi calon investor, sehingga pertumbuhan pembelian properti bisa kembali meningkat.

Keterbatasan dalam penelitian ini hanya berfokus kepada aspek perilaku konsumen dan finansial saja. Direkomendasikan untuk penelitian di masa depan perlu juga diteliti juga aspek

lainnya seperti *geographical attribute* (Natasha & Hassan, 2015). Variabel ini kemungkinan besar akan mempengaruhi pengampilan keputusan investasi properti di Kota Batam karena secara geografis, Batam terletak di Selat Malaka yang berhadapan langsung dengan Singapura dan Malaysia, dan dengan semakin seringnya akses keluar masuk Batam akan berdampak terhadap peningkatan aktivitas perekonomian, sehingga adanya peluang penyewaan properti untuk ekspatriat atau wisatawan yang berkunjung ke Batam. Kondisi ini akan menyebabkan harga properti yang semakin meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-nahdi, T. S., Nyakwende, E., Banamah, A. M., & Jappie, A. A. (2015). Factors Affecting Purchasing Behavior in Real Estate in Saudi Arabia. *International Journal of Business and Social Science*, 6(2), 113–125.
- Alfari, S. (2018). Rumah Tipe Menengah (90-300). Retrieved from Arsitag website: <https://www.arsitag.com/article/rumah-tipe-menengah-90-300>
- Ardiyanto, W. (2016). Properti Batam Terdongkrak Properti Negara Tetangga | Investasi dan Pembiayaan. Retrieved from Rumah.com website: <https://www.rumah.com/berita-properti/2016/12/143646/properti-batam-terdongkrak-properti-negara-tetangga>
- Bakar, S., & Yi, A. N. C. (2016). The Impact of Psychological Factors on Investors' Decision Making in Malaysian Stock Market: A Case of Klang Valley and Pahang. *Procedia Economics and Finance*, 35(October 2015), 319–328. [https://doi.org/10.1016/s2212-5671\(16\)00040-x](https://doi.org/10.1016/s2212-5671(16)00040-x)
- Bashir, D. T., Javed, A., Ali, U., Meer, U. I., & Naseem, M. M. (2013). Empirical Testing of Heuristics Interrupting The Investor's Rational Decision Making. *European Scientific Journal*, 9(28), 185–191. <https://doi.org/10.1109/GLSV.1998.665223>
- Batam Pos. (2019). Tren Properti 2020, Perumahan Kelas Menengah Diprediksi Masih Jadi Primadona di Batam. Retrieved from Batam Pos website: <https://batam.tribunnews.com/2019/12/20/tren-properti-2020-perumahan-kelas-menengah-diprediksi-masih-jadi-primadona-di-batam>
- Bhavani, G., & Dutta, K. S. (2017). Impact of Demographics and Perceptions of Investors on Investment Avenues. *Accounting and Finance Research*, 6(2), 198. <https://doi.org/10.5430/afr.v6n2p198>
- BPS. (2019). Kota Batam Dalam Angka 2019. (B. P. S. K. Batam, Ed.). Batam: PT. Revans Jaya Abadi. Retrieved from <https://batamkota.bps.go.id/>
- Dekoruma, K. (2017). 10 Desain Rumah Tipe 36 yang Bisa Jadi Rumah Idamanmu! Retrieved from dekoruma.com website: <https://www.dekoruma.com/artikel/29239/desain-rumah-tipe-36-idaman>
- Fachrudin, K. R., & Fachrudin, K. A. (2016). The influence of education and experience toward investment decision with moderated by financial literacy. *Polish Journal of Management Studies*, 14(2), 51–60. <https://doi.org/10.17512/pjms.2016.14.2.05>
- Ghozali, I., & Latan, H. (2015). *Partial Least Squares: Konsep, Teknik dan Aplikasi menggunakan Program SmartPLS 3.0* (Kedua). Semarang: Badan Penerbit UNDIP.
- Grum, B., & Grum, D. K. (2015). A model of real estate and psychological factors in decision-making to buy real estate. *Urbani Izziv*, 26(1), 82–91. <https://doi.org/10.5379/urbani-izziv-en-2015-26-01-002>
- Gunawan, S. (2015). The Impact of Motivation, Perception and Attitude toward Consumer Purchasing Decision: A Study Case of Surabaya and Jakarta Society on Carl's Junior. *IBuss Management*, 3(2), 154–163. Retrieved from <http://publication.petra.ac.id/index.php/ibm/article/view/3720/3388>
- Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E. (2014). *Multivariate Data Analysis (MVDA)*. In *Pharmaceutical Quality by Design: A Practical Approach* (Seventh Ed). <https://doi.org/10.1002/9781118895238.ch8>
- Javed, M. A., & Marghoob, S. (2017). Akademia Baru The effects of behavioural factors in investment decision making at Pakistan stock exchanges Akademia Baru. *Journal of Advanced Research in Business and Management Studies* 7, 1(1), 103–114. <https://doi.org/2462-1935>
- Korniotis, G. M. (2010). *Behavioral Finance: Investors, Corporations, and Markets* (First). United States of America: John Wiley & Sons, Inc.
- Lin, H. (2011). Elucidating rational investment decisions and behavioral biases: Evidence from the

- Taiwanese stock market. *African Journal of Business Management*, 5(5), 1630–1641. <https://doi.org/10.5897/AJBM10.474>
- Mahanthe, J. W. S. M. D. S., & Sugathadasa, D.D.K. (2018). The Impact of Behavioural Factors on Investment Decision Making in Colombo Stock Exchange. *The International Journal of Business and Management*, 6(8), 199–207.
- Metawa, N., Hassan, M. K., Metawa, S., & Safa, M. F. (2018). Impact of behavioral factors on investors' financial decisions: case of the Egyptian stock market. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, 12(1), 30–55. <https://doi.org/10.1108/IMEFM-12-2017-0333>
- Natasha, I., & Hassan, Z. (2015). Factors that influencing property investment decisions among Employees in Felcra Bhd. *International Journal of Accounting & Business Management*, 3(2), 1–19. <https://doi.org/10.24924/ijabm/2015.11/v3.iss2/160.177>
- Rasheed, M. H., Rafique, A., Zahid, T., & Akhtar, M. W. (2018). Factors influencing investor's decision making in Pakistan: Moderating the role of locus of control. *Review of Behavioral Finance*, 10(1), 70–87. <https://doi.org/10.1108/RBF-05-2016-0028>
- Ratnasari, K. (2019). Mengenal Tipe Rumah yang Banyak Ditawarkan Pengembang di Indonesia. Retrieved from Rumah123.com website: <https://artikel.rumah123.com/mengenal-tipe-rumah-yang-banyak-ditawarkan-pengembang-di-indonesia-52832>
- Sean, S. L., & Hong, T. T. (2014). Factors Affecting the Purchase Decision of Investors in the Residential Property Market in Malaysia. *Journal of Surveying, Construction & Property*, 5(2), 1–13. <https://doi.org/10.22452/jscp.vol5no2.4>
- Shanmugham, R., & Ramya, K. (2012). Impact of Social Factors on Individual Investors' Trading Behaviour. *Procedia Economics and Finance*, 2(Af), 237–246. [https://doi.org/10.1016/s2212-5671\(12\)00084-6](https://doi.org/10.1016/s2212-5671(12)00084-6)
- Sudindra, V. R., & Naidu, j. gajendra. (2018). Knowledge , behaviour and attitude : financial decisions and working Women. *Journal of Emerging Technologies and Innovative Research (JETIR)*, 5(2), 1266–1271.
- Sudirman, L., & Yuwono, W. (2016). Kajian Strategi Investasi di Kota Batam melalui Implementasi Teknik Fishbein. *Indocompac Universitas Bakrie*, 158–175. <http://jurnal.bakrie.ac.id/index.php/INDOCOMPAC/article/viewFile/1599/pdf>
- Ton, H. T. H., & Dao, T. K. (2014). The Effects of Psychology on Individual Investors' Behaviors: Evidence from the Vietnam Stock Exchange. *Journal of Management and Sustainability*, 4(3), 125–134. <https://doi.org/10.5539/jms.v4n3p125>
- Yaseen, Z., & Naqvi, S. R. (2018). Factors Affecting investment Decision in banking sector of Pakistan : Analysis of Islamic and conventional Banks. *Journal of Islamic Financial Studies*, 1(1). <http://dx.doi.org/10.12785/jifs/040105>